

COMUNE DI FRANCOFONTE

Provincia di Siracusa

PROGETTO PER I LAVORI DI COMPLETAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

Piano economico e finanziario

ELABORATO

10

Francofonte IT

IL PROGETTISTA



IL PROMOTORE FINANZIARIO

FAUSTINA COSTRUZIONI s.r.l.
Via Umberto, 2
96015 FRANCOFONTE (SR)
P. IVA 01830570899

FAUSTINA COSTRUZIONI S.R.L.

Relazione di Asseverazione della Società di Revisione

***Relazione di asseverazione della società di revisione
sul Piano Economico Finanziario per la proposta, mediante finanza
di progetto, per la realizzazione di loculi ed aree per cappelle nel
cimitero comunale di Francofonte (SR)***

Spettabile
Faustina Costruzioni S.r.l.
Via Umberto I, 2
96015 Francofonte (SR)

1. Abbiamo esaminato i dati previsionali, le ipotesi e gli elementi posti alla base della loro formulazione (di seguito i "Dati Previsionali") riportati nel "Piano Economico Finanziario", allegato alla presente. La responsabilità della redazione dei dati previsionali nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della loro formulazione compete agli amministratori della società Faustina Costruzioni S.r.l..
2. I Dati Previsionali contenuti nel "Piano Economico Finanziario" sono stati predisposti per la loro inclusione in una ***"presentazione di un Piano Economico Finanziario per la proposta, mediante finanza di progetto, della realizzazione di loculi ed aree per cappelle nel cimitero comunale di Francofonte (SR)"***. Gli Amministratori della società Faustina Costruzioni S.r.l. hanno redatto i dati previsionali sulla base di un insieme di ipotesi che includono assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri ed azioni degli amministratori (che non necessariamente potrebbero verificarsi nei modi e nei tempi previsti), descritte nel seguito:
 - a) la durata del piano è fissata per un arco temporale di 10 anni;
 - b) l'investimento originario viene ipotizzato in Euro 1.345 migliaia;
 - c) la costituzione delle Fonti di Finanziamento è stata ipotizzata mediante ricorso ad un finanziamento bancario e apporto di mezzi propri;
 - d) sulla base dei presupposti di cui sopra, il budget di previsione economica è stato sviluppato prevedendo l'entrata a pieno regime dei costi e dei ricavi tipici di gestione, a partire dal terzo anno di attività.
3. Il nostro esame è stato svolto secondo le procedure previste per tali tipi di incarico dall'International Standard on Assurance Engagement (ISAE) 3400 "The Examination of Prospective Financial Information", emesso dall'International Federation of Accountants (IFAC).
4. Sulla base dell'esame degli elementi probativi a supporto delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione dei Dati Previsionali, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere che, alla data odierna, le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione del "Piano Economico Finanziario", assumendo il

Examinar S.r.l. Società di revisione e organizzazione contabile

Sede Legale: Via Amatore Sciesa, 3 - 37122 Verona - tel +39 045 8037245
fax. +39 045 0260288 - direzione@examinar.it
Codice Fiscale - Partita Iva 04210230233

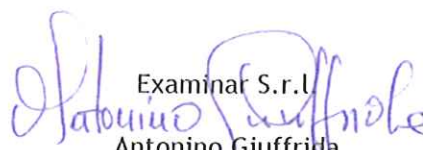
Capitale Sociale Euro 1.000 - REA VR-401573 - Registro dei Revisori Contabili GU 08/2014

verificarsi delle assunzioni ipotetiche relative ad eventi futuri e ad azioni che dovranno essere intraprese dagli Amministratori della società che gestirà l'impianto, descritte nel precedente paragrafo 2. Inoltre, a nostro giudizio, i dati previsionali sono stati predisposti utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi sopraccitati.

Pertanto, si assevera che il Piano Economico Finanziario allegato è sviluppato in modo coerente e tecnicamente corretto ed è stato redatto sulla base di ipotesi coerenti con il *Piano Economico Finanziario decennale per la proposta, mediante finanza di progetto, della realizzazione di loculi ed aree per cappelle nel cimitero comunale di Francofonte (SR)*.

5. Va tuttavia tenuto presente che a causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, sia per quanto concerne il concretizzarsi dell'accadimento e sia per quanto riguarda la misura e la tempistica della sua manifestazione, potrebbero verificarsi scostamenti fra valori consuntivi e valori preventivati dei dati previsionali. Ciò anche qualora gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche descritte nel precedente paragrafo 2, si manifestassero.
6. La presente relazione è stata predisposta ai soli fini di quanto previsto in riferimento alla *"presentazione di un Piano Economico Finanziario per la proposta, mediante finanza di progetto, della realizzazione di loculi ed aree per cappelle nel cimitero comunale di Francofonte (SR)"* e non potrà essere menzionata in vostri documenti né divulgata a terzi, né utilizzata in tutto o in parte per altri scopi.
7. Non assumiamo la responsabilità di aggiornare la presente per circostanze o eventi che dovessero manifestarsi dopo la data odierna.

Verona, 11 dicembre 2014


Examinar S.r.l.
Antonino Giuffrida
(Socio)

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

PREDISPOSTO PER LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI

**REALIZZAZIONE DI LOCULI ED AREE PER CAPPELLE
CIMITERO COMUNE DI FRANCOFONTE (SR)**

SOGGETTO PROPONENTE

FAUSTINA COSTRUZIONI S.R.L.

ELABORAZIONE

dl consulting
MANAGEMENT & BUSINESS SUPPORT

SEDE LEGALE: CATANIA, PIAZZA TRENTO, 2
TEL. +39 095 436691 - FAX +39 095 9892065

SEDE OPERATIVA: ACIREALE VIA J.F. KENNEDY, 17/F
TEL. +39 095 7648632 - FAX +39 095 9892065

EXAMINAR S.r.l.

INVESTIMENTI E AMMORTAMENTI

Investimenti	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
1. Opere Edili										
Avanzamento lavori (% dell'anno)	1.050.002,01	367.501	367.501	315.001	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% totale)	35%	35%	35%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investimenti cumulati	367.501	735.001	1.050.002	1.050.002	1.050.002	1.050.002	1.050.002	1.050.002	1.050.002	1.050.002
2. Opere Varie di Urbanizzazione										
Avanzamento lavori (% dell'anno)	73.880,00	25.858	25.858	22.164	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% totale)	35%	35%	35%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investimenti cumulati	25.858	51.716	73.880	73.880	73.880	73.880	73.880	73.880	73.880	73.880
3. Rete Elettrica Lampade Votive										
Avanzamento lavori (% dell'anno)	23.120,00	8.092	8.092	6.936	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% totale)	35%	35%	35%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investimenti cumulati	8.092	16.184	23.120	23.120	23.120	23.120	23.120	23.120	23.120	23.120
4. Per imprevisti										
Avanzamento lavori (% dell'anno)	36.252,54	12.688	12.688	10.876	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% totale)	35%	35%	35%	30%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investimenti cumulati	12.688	25.377	36.253	36.253	36.253	36.253	36.253	36.253	36.253	36.253
7. Per predisposizione proposta										
Avanzamento lavori (% dell'anno)	36.250,00	36.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% totale)	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investimenti cumulati	36.250	36.250	36.250	36.250	36.250	36.250	36.250	36.250	36.250	36.250
8. Spese tecniche, progettaz., geolog., rup ecc										
Avanzamento lavori (% dell'anno)	125.792,46	88.055	25.158	12.579	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% totale)	70%	70%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Investimenti cumulati	88.055	113.213	125.792	125.792	125.792	125.792	125.792	125.792	125.792	125.792
Totale investimenti	1.345.297	538.444	439.298	367.556	-	-	-	-	-	-
Avanzamento lavori (% dell'anno)	40%	40%	33%	27%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avanzamento lavori (% totale)	40%	40%	73%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Investimenti cumulati	538.444	977.141	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297
Fatture dell'anno	538.444	439.298	367.556	-	-	-	-	-	-	-
Totale dovuto escluso IVA	538.444	439.298	367.556	-	-	-	-	-	-	-
IVA su investimenti										
IVA	Aliquota	0,10	41.414	41.414	35.498	-	-	-	-	-
IVA	0,22	23.814	4.526	2.263	-	-	-	-	-	-
Totale IVA		65.228	45.939	37.760	-	-	-	-	-	-
Rimborsi IVA		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credito IVA		65.228	111.168	148.928	-	-	-	-	-	-

EXAMINAR S.r.l.

Ammortamento investimenti

Investimenti A		Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Importo lordo da ammortizzare	1.345.297	538.444	439.298	367.556							
Quota ammortamento	-	53.844	48.811	45.944							
Importo netto da ammortizzare	1.345.297										
Aliquota ammortamento	10%										
Fondo ammortamento inizio periodo											
Ammortamento dell'anno		-	53.844	156.500	305.099	453.699	602.299	750.898	899.498	1.048.098	1.196.697
Fondo ammortamento fine periodo		53.844	102.655	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600
Residuo da ammortizzare	1.345.297	53.844	156.500	305.099	453.699	602.299	750.898	899.498	1.048.098	1.196.697	1.345.297
		1.291.453	1.188.797	1.040.198	891.598	742.998	594.399	445.799	297.199	148.600	-
Investimenti totali											
Importo lordo da ammortizzare	1.345.297										
Importo netto da ammortizzare	1.345.297										
Aliquota ammortamento	10%										
Fondo ammortamento inizio periodo											
Ammortamento dell'anno		-	53.844	156.500	305.099	453.699	602.299	750.898	899.498	1.048.098	1.196.697
Fondo ammortamento fine periodo		53.844	102.655	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600
Residuo da ammortizzare		53.844	156.500	305.099	453.699	602.299	750.898	899.498	1.048.098	1.196.697	1.345.297
		1.291.453	1.188.797	1.040.198	891.598	742.998	594.399	445.799	297.199	148.600	-
Ammort. Manutenz. e costi di sviluppo											
Aliquota ammortamento media											
Spese di manutenzione											
Spese di manutenzione cumulate		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo ammortamento inizio periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'anno		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo ammortamento fine periodo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Residuo da ammortizzare		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti complessivi											
Fondo ammortamento inizio periodo		-	53.844	156.500	305.099	453.699	602.299	750.898	899.498	1.048.098	1.196.697
Ammortamento dell'anno		53.844	102.655	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600
Fondo ammortamento fine periodo		53.844	156.500	305.099	453.699	602.299	750.898	899.498	1.048.098	1.196.697	1.345.297
Residuo da ammortizzare		1.291.453	1.188.797	1.040.198	891.598	742.998	594.399	445.799	297.199	148.600	-

RICAVI E COSTI OPERATIVI		Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
RICAVI											
01- ALLACCIO LAMPADE VOTIVE											
Volumi venduti	244	180	156	132	110	98	76	54	44	32	
Prezzo	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Ricavi (a)	14.640	10.800	9.360	7.920	6.600	5.880	4.560	3.240	2.640	1.920	
02-LAMPADE VOTIVE											
Volumi venduti	1.552	1.704	1.857	2.009	2.161	2.313	2.448	2.448	2.448	2.448	2.448
Prezzo	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
Ricavi (a)	46.567	51.133	55.700	60.266	64.833	69.400	73.440	73.440	73.440	73.440	73.440
03-PULIZIA COLOMBAI											
Volumi venduti	1.620	1.780	1.920	2.040	2.140	2.230	2.300	2.350	2.390	2.448	2.448
Prezzo medio	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Ricavi (b)	56.700	62.300	67.200	71.400	74.900	78.050	80.500	82.250	83.650	85.680	
04-PULIZIA CAPPELLE											
Volumi venduti	174	194	210	222	232	240	246	250	254	258	258
Prezzo	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Ricavi (b)	13.050	14.550	15.750	16.650	17.400	18.000	18.450	18.750	19.050	19.350	
05 - AREE PER CAPPELLE											
Volumi venduti	24	20	16	12	10	8	6	4	4	4	4
Prezzo medio	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400
Ricavi (b)	153.600	128.000	102.400	76.800	64.000	51.200	38.400	25.600	25.600	25.600	25.600
06-LOCULI											
Volumi venduti	220	160	140	120	100	90	70	50	40	28	28
Prezzo	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Ricavi (b)	440.000	320.000	280.000	240.000	200.000	180.000	140.000	100.000	80.000	56.000	56.000
04-PULIZIA TOMBE											
Volumi venduti	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Prezzo	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Ricavi (b)	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Ricavi totali											
Ricavi da rinv. a futuri exerc. (risconti)	534.240	403.200	344.160	285.120	237.600	208.080	160.560	113.040	95.040	73.440	73.440
Quota risconto da imp. all'esercizio	59.360	109.138	156.938	202.195	246.195	292.435	337.035	378.902	431.702	513.302	513.302
Risconto passivo da riportare in SP	534.240	873.102	1.098.564	1.213.170	1.230.975	1.169.740	1.011.105	757.803	431.702	81.600	
Ricavi gestione	140.957	148.783	158.010	166.236	173.733	181.330	186.950	187.680	188.780	190.390	190.390
Ricavi concessione	593.600	448.000	382.400	316.800	264.000	231.200	178.400	125.600	105.600	81.600	81.600

EXAMINAR S.R.L.

PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO CIMITERO DI FRANCOFONTE (SR)

RICAVI E COSTI OPERATIVI COSTI OPERATIVI	Avvio									
	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	10° anno
Costi operativi	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136
Costo del lavoro	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50	25,50
Costo orario	4.672	4.672	4.672	4.672	4.672	4.672	4.672	4.672	4.672	4.672
Numero ore	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136	119.136
Costo del lavoro	8.825	8.940	9.056	9.174	9.293	9.414	9.536	9.660	9.786	9.913
TFR annuo	8.825	17.765	26.820	35.994	45.287	54.700	64.236	73.896	83.682	93.595
Tfr cumulado	3.881	4.261	4.642	5.022	5.403	5.783	6.120	6.120	6.120	6.120
Manutenzioni	4.381	4.761	5.142	5.522	5.903	6.283	6.620	6.620	6.620	6.620
Energia elettrica	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Servizio di Pulizia	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Spese amministrative	500	600	800	800	800	800	800	800	800	800
Spese telefonia	1.552	1.704	1.857	2.009	2.161	2.313	2.448	2.448	2.448	2.448
Acqua	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Altri costi di gestione	170.274	171.402	172.632	173.663	174.695	175.730	176.660	176.784	176.910	177.037
Totale costi operativi	22.313	23.327	24.440	25.353	26.267	27.180	27.988	27.988	27.988	27.988
Costi con IVA 22%	30.042	86.519	142.316	194.768	245.233	298.035	347.325	389.798	443.572	526.655
Margine operativo lordo										

CONTO ECONOMICO

	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Ricavi										
01- ALLACCIO LAMPADE VOTIVE	14.640	10.800	9.360	7.920	6.600	5.880	4.560	3.240	2.640	1.920
02-LAMPADE VOTIVE	46.567	51.133	55.700	60.266	64.833	69.400	73.440	73.440	73.440	73.440
03-PULIZIA COLOMBAI	56.700	62.300	67.200	71.400	74.900	78.050	80.500	82.250	83.650	85.680
04-PULIZIA CAPPELLE	13.050	14.550	15.750	16.650	17.400	18.000	18.450	18.750	19.050	19.350
05 - AREE PER CAPPELLE	153.600	128.000	102.400	76.800	64.000	51.200	38.400	25.600	15.600	25.600
06-LOCULI	440.000	320.000	280.000	240.000	200.000	180.000	140.000	100.000	80.000	56.000
Ricavi da vendita prodotti (a) + (b)	734.557	596.783	540.410	483.036	437.733	412.530	365.350	313.280	294.380	271.990
Ricavi imputati all'esercizio	200.317	257.921	314.948	368.431	419.928	473.765	523.985	566.582	620.482	622.092
Variazione %	n/a	-18,8%	-9,4%	-10,6%	-9,4%	-5,8%	-11,4%	-14,3%	-6,0%	-7,6%
Costi operativi										
Costo del lavoro	127.961	128.076	128.192	128.310	128.429	128.550	128.672	128.796	128.922	129.049
Manutenzioni ordinarie	3.881	4.261	4.642	5.022	5.403	5.783	6.120	6.120	6.120	6.120
Energia elettrica	4.381	4.761	5.142	5.522	5.903	6.283	6.620	6.620	6.620	6.620
Servizio di Pulizia	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000
Spese amministrative	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Spese telefonia	500	600	800	800	800	800	800	800	800	800
Acqua	1.552	1.704	1.857	2.009	2.161	2.313	2.448	2.448	2.448	2.448
Totale costi operativi	170.274	171.402	172.632	173.663	174.695	175.730	176.660	176.784	176.910	177.037
Variazione %	n/a	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,1%	0,1%	0,1%
Margine operativo lordo	30.042	86.519	142.316	194.768	245.233	298.035	347.325	389.798	443.572	445.055
Variazione %	n/a	188,0%	64,5%	36,9%	25,9%	21,5%	16,5%	12,2%	13,8%	0,3%
CTRL MOL	30.042	86.519	142.316	194.768	245.233	298.035	347.325	389.798	443.572	526.655
Ammortamento investimento	53.844	102.655	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600
Ammortamento manutenzione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale ammortamenti	53.844	102.655	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600	148.600
Variazione %	n/a	90,7%	44,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Imposte non sul reddito	750	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su linea di credito principale (A)	6.339	12.085	10.873	9.610	8.965	7.621	6.221	4.761	3.239	1.653
Commissioni	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interessi su tesoreria	4.050	4.279	4.129	7.450	9.812	11.320	11.366	10.490	8.971	6.667
Totale interessi passivi	5.289	7.806	6.743	2.160	847	3.699	5.145	5.730	5.732	5.013
Variazione %	n/a	47,6%	-13,6%	-68,0%	-139,2%	336,5%	39,1%	11,4%	0,0%	-12,5%
Risultato ante imposte e tasse	- 29.841	- 23.942	- 13.027	44.009	97.480	153.134	203.870	246.928	300.705	301.469
Variazione %	n/a	19,8%	45,6%	437,8%	121,5%	57,1%	33,1%	21,1%	21,8%	0,3%
IRAP	- 4.984	- 5.395	- 5.876	- 8.410	- 10.848	- 13.399	- 15.781	- 17.834	- 20.432	- 20.509
Imposte e tasse	- 4.984	- 5.395	- 5.876	- 8.410	- 10.848	- 13.399	- 15.781	- 17.834	- 20.432	- 20.509
Variazione %	n/a	n/a	n/a	-43,1%	242,1%	74,3%	29,0%	19,1%	20,1%	0,3%
Utile/perdita netti	- 34.825	- 29.338	- 18.903	35.599	68.709	102.983	139.161	169.831	208.104	208.607

CASH FLOW

	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Ricavi operativi	734.557	596.783	540.410	483.036	437.733	412.530	385.350	313.280	294.380	271.990
IVA su Ricavi operativi	87.551	74.557	69.842	64.927	61.147	59.386	55.230	50.096	48.316	46.238
Costi operativi										
Costo del lavoro	- 119.136	- 119.136	- 119.136	- 119.136	- 119.136	- 119.136	- 119.136	- 119.136	- 119.136	- 119.136
Manutenzioni ordinarie	- 3.881	- 4.261	- 4.642	- 5.022	- 5.403	- 5.783	- 6.120	- 6.120	- 6.120	- 6.120
Energia elettrica	- 4.381	- 4.761	- 5.142	- 5.522	- 5.903	- 6.283	- 6.620	- 6.620	- 6.620	- 6.620
Fognatura e depurazione	- 14.000	- 14.000	- 14.000	- 14.000	- 14.000	- 14.000	- 14.000	- 14.000	- 14.000	- 14.000
Costi per acquisti	- 12.000	- 12.000	- 12.000	- 12.000	- 12.000	- 12.000	- 12.000	- 12.000	- 12.000	- 12.000
Spese generali	- 500	- 600	- 800	- 800	- 800	- 800	- 800	- 800	- 800	- 800
Altri costi di gestione	- 1.552	- 1.704	- 1.857	- 2.009	- 2.161	- 2.313	- 2.448	- 2.448	- 2.448	- 2.448
Totale costi operativi	- 161.449	- 162.463	- 163.576	- 164.489	- 165.403	- 166.316	- 167.124	- 167.124	- 167.124	- 167.124
IRES & IRAP										
IVA annuale	-	-	- 9.719	- 5.786	- 6.332	- 10.817	- 48.114	- 70.462	- 88.864	- 107.330
Altre imposte	- 16.014	- 23.952	- 27.194	- 59.857	- 55.893	- 53.950	- 49.632	- 44.498	- 42.718	- 40.640
Costi operativi + imposte e tasse	- 178.214	- 196.134	- 196.556	- 230.678	- 232.113	- 268.380	- 287.219	- 290.162	- 298.706	- 315.094
Flusso di cassa economico	643.894	475.206	413.696	317.285	266.767	203.536	133.361	73.214	43.990	3.134
Variazione del capitale circolante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa operativo	- 173.929	42.345	16.568	47.613	9.011	5.334	9.191	9.606	3.555	4.236
Pagamento investimenti al netto IVA	- 469.965	- 517.551	- 430.265	- 364.899	- 275.777	- 208.870	- 142.552	- 82.820	- 47.545	- 7.370
Pagamento Manut straordinarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamenti IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fabbisogno di finanziamento	- 67.186	- 49.110	- 41.797	- 3.132	- 6.211	- 5.888	- 6.653	- 6.877	- 6.037	- 6.109
Linea di credito principale	- 135.665	- 29.143	- 20.912	- 368.030	- 269.566	- 202.981	- 135.899	- 75.942	- 41.507	- 1.261
Capitale sociale	300.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per rimborsi	220.125	29.875	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa disp. per rimborsi	384.460	59.018	20.912	368.030	269.566	202.981	135.899	75.942	41.507	1.261
Interessi su linea di credito principale	- 6.339	- 12.085	- 10.873	- 9.610	- 8.965	- 7.621	- 6.221	- 4.761	- 3.239	- 1.653
Rimborsi capitale su linea di credito principale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commissioni bancarie up front	- 3.000	- 28.082	- 29.270	- 30.508	- 31.798	- 33.143	- 34.545	- 36.007	- 37.530	- 39.117
Flusso di cassa dispon. dopo rimborsi	375.121	18.852	- 19.231	327.913	228.803	162.217	95.133	35.175	739	- 39.509
Flusso di cassa disp. per rimborso sub.	375.121	18.852	- 19.231	327.913	228.803	162.217	95.133	35.175	739	- 39.509
Flusso di cassa disp. per pag. dividendi	375.121	18.852	- 19.231	327.913	228.803	162.217	95.133	35.175	739	- 39.509
Pagamento dividendi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flusso di cassa prima inter. di tesor.	375.121	18.852	- 19.231	327.913	228.803	162.217	95.133	35.175	739	- 39.509
Interessi su tesoreria (attivo 1%; passivo 5%)	-	-	-	-	0	21.242	101.921	134.065	163.128	199.947
Flusso di cassa netto dell'anno	4.050	4.279	4.129	7.450	9.812	11.320	11.366	10.490	8.971	6.667
Tesoreria inizio periodo	29.375	409.046	432.177	417.076	752.438	991.054	1.143.348	1.147.926	1.059.526	906.108
Tesoreria fine periodo	409.046	432.177	417.076	752.438	991.054	1.143.348	1.147.926	1.059.526	906.108	673.318

STATO PATRIMONIALE

	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
Attivo										
Crediti vsoci per capitale sottoscritto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investimento	538.444	977.741	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297
Fondo ammortamento fine periodo	- 53.844	- 156.500	- 305.099	- 453.699	- 602.299	- 750.898	- 899.498	- 1.048.098	- 1.196.697	- 1.345.297
Valore netto	484.599	821.242	1.040.198	891.598	742.998	594.399	445.799	297.199	148.600	-
Manutenzioni straordinarie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fondo ammortamento fine periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valore netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale immobilizzazioni	538.444	977.741	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297	1.345.297
Fondo ammortamento fine periodo	- 53.844	- 156.500	- 305.099	- 453.699	- 602.299	- 750.898	- 899.498	- 1.048.098	- 1.196.697	- 1.345.297
Totale immobilizzazioni nette	484.599	821.242	1.040.198	891.598	742.998	594.399	445.799	297.199	148.600	-
Crediti commerciali	231.984	179.393	156.278	74.981	66.063	60.822	51.713	42.107	38.553	34.316
Credito IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale crediti	231.984	179.393	156.278	74.981	66.063	60.822	51.713	42.107	38.553	34.316
Crediti IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crediti per anticipi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tesoreria fine periodo	409.046	432.177	417.076	752.438	991.054	1.143.348	1.147.926	1.059.526	906.108	673.318
TOTALE ATTIVO	1.125.630	1.432.812	1.613.551	1.719.017	1.800.115	1.798.569	1.645.438	1.398.833	1.093.260	707.634
Passivo										
Capitale sociale	250.000	279.875	279.875	279.875	279.875	279.875	279.875	279.875	279.875	279.875
Riserva legale	-	-	-	-	-	-	1.062	6.158	12.861	21.018
Dividendi accantonati	-	-	-	-	0	21.242	101.921	134.065	163.128	199.947
Dividendi pagati	-	-	-	-	0	21.242	101.921	134.065	163.128	199.947
Altre riserve e/o perdite pregresse	-	34.825	64.163	83.066	47.467	102.983	139.161	169.831	208.104	208.607
Utile/Perdita dell'esercizio	- 34.825	- 29.338	- 18.903	- 35.599	- 68.709	- 102.983	- 139.161	- 169.831	- 208.104	- 208.607
Mezzi propri	215.175	215.712	196.809	232.408	301.117	382.858	420.098	455.864	500.840	509.500
Linea principale	300.000	271.918	242.648	212.141	180.342	147.199	112.654	76.647	39.117	0
Linea IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totale linee di credito	300.000	271.918	242.648	212.141	180.342	147.199	112.654	76.647	39.117	0
FONDO TFR	8.825	17.765	26.820	35.994	45.287	54.700	64.236	73.896	83.682	93.595
Debiti (crediti) verso erario	4.984	660	750	2.828	20.782	22.819	17.066	15.622	19.359	4.891
Debiti IVA	4.351	5.845	6.696	14.899	13.941	13.488	12.433	11.153	10.714	10.202
Debiti verso fornitori per investimenti	50.306	40.436	33.776	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655
Debiti verso dipendenti	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655	1.655
Debiti verso fornitori manutenzioni ord.	395	433	472	511	549	588	622	622	622	622
Debiti verso fornitori manutenzioni straord.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti verso fornitori energia elettr.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Debiti per Acqua	445	484	523	561	600	639	673	673	673	673
Debiti per servizi	2.847	2.847	2.847	2.847	2.847	2.847	2.847	2.847	2.847	2.847
Debiti per spese generali	1.200	1.220	1.220	1.220	1.220	1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
Debiti verso altri fornitori	50	61	81	81	81	81	81	81	81	81
Totale debiti commerciali	58.055	47.809	41.262	7.579	7.672	7.765	7.847	7.847	7.847	7.847
Riscotti passivi	534.240	873.102	1.098.564	1.213.170	1.230.975	1.169.740	1.011.105	757.803	431.702	81.600
TOTALE PASSIVO	1.125.630	1.432.812	1.613.551	1.719.017	1.800.115	1.798.569	1.645.438	1.398.833	1.093.260	707.634

EXAMINAR S.r.l.

RATIOS

Parametri di base

Tassi di attualizzazione:

	Avvio	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno
- tasso di rendimento capitale di rischio	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
- costo medio del capitale investito	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%	4,90%
Flusso di cassa disponibile per rimborsi	384.460	59.018	20.912	368.030	269.566	202.981	135.899	75.942	41.507	1.261
Rata linea di credito principale	-6.339	-40.166	-40.143	-40.118	-40.763	-40.765	-40.766	-40.767	-40.769	-40.770
Debito residuo del periodo	300.000	271.918	242.648	212.141	180.342	147.199	112.654	76.647	39.117	0

Calcolo Loan Life Cover Ratio

Flusso di cassa disponibile per rimborsi	384.460	59.018	20.912	368.030	269.566	202.981	135.899	75.942	41.507	1.261
A) VAN flusso di cassa disp. per rimb.	961.966	950.084	975.726	655.506	418.060	235.564	111.207	40.714	1.202	0
B) Reserve Account	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A) + B)	961.966	950.084	975.726	655.506	418.060	235.564	111.207	40.714	1.202	0
Debito residuo del periodo	300.000	271.918	242.648	212.141	180.342	147.199	112.654	76.647	39.117	0
LLCR	3,21	3,49	4,02	3,09	2,32	1,60	0,99	0,53	0,03	N/A

Calcolo Annual Debt Cover Ratio

Flusso di cassa disponibile per rimborsi	384.460	59.018	20.912	368.030	269.566	202.981	135.899	75.942	41.507	1.261
Rata linea di credito principale	6.339	40.166	40.143	40.118	40.763	40.765	40.766	40.767	40.769	40.770
ADSCR	60,65	1,47	0,52	9,17	6,61	4,98	3,33	1,86	1,02	0,03

IRR del progetto (all equity - prima delle tasse)

Investimenti e Manutenzioni straordinarie	-538.444	-439.298	-367.556	0	0	0	0	0	0	0
Esborsi IVA	-67.186	-49.110	-41.797	3.132	-6.211	-5.888	-6.653	-6.877	-6.037	-6.109
Rimborsi IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa economico lordo	644.644	484.925	419.482	323.618	277.584	251.650	203.824	151.754	132.854	110.464
Variazione del capitale circolante	-173.929	42.345	16.568	47.613	9.011	5.334	9.191	9.606	3.555	4.236
Contributi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flusso di cassa oper. ante imposte	-134.915	38.863	26.698	374.363	280.383	251.095	206.361	154.482	130.371	108.591
VAN	935.517,93			332.807	239.673	206.382	163.090	117.394	95.261	76.295
IRR	83,78%									

IRR del progetto (all equity - dopo le tasse)

Imposte e tasse	-750	-9.719	-5.786	-6.332	-10.817	-48.114	-70.462	-78.540	-88.864	-107.330
Flusso di cassa oper. post imposte	-135.665	29.143	20.912	368.030	269.566	202.981	135.899	75.942	41.507	1.261
VAN	685.631,69			327.178	230.426	166.836	107.403	57.710	30.329	886
IRR	76,70%									

IRR degli azionisti

Versamenti di capitale	-220.125	-29.875	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendi	0	0	0	0	0	21.242	101.921	134.065	163.128	398.557
Flusso di cassa per gli azionisti	-220.125	-29.875	0	0	0	21.242	101.921	134.065	163.128	398.557
Flusso di cassa cumulato	-220.125	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000	-228.758	-126.837	7.228	170.356	588.913
VAN	350.253,44									
IRR	16,49%									

EXAMINAR S.r.l.

COMUNE DI FRANCOFONTE
PROVINCIA REGIONALE DI SIRACUSA

**COMPLETAMENTO DEL CIMITERO COMUNALE
IN PROJECT FINANCING**

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

AZIENDA PROPONENTE

FAUSTINA COSTRUZIONI s.r.l. – Via Umberto I n° 2 – Francofonte

PREMESSA

Il progetto trae origine dalle numerose richieste depositate in atto presso l'Ente Comunale di Francofonte di acquisto da parte dei residenti di:

- aree da destinare alla costruzione di cappelle gentilizie;
- loculi;

presso il cimitero della predetta comunità.

L'Amministrazione Comunale di Francofonte, non potendo soddisfare le richieste già avanzate, vista la ormai esaurita disponibilità di quanto richiesto presso il cimitero e, considerato, altresì, le ormai ridotte risorse finanziarie in dotazione per risolvere, in modo rapido, efficace e soddisfacente le richieste avanzate, ha ritenuto opportuno, per venire incontro alle esigenze della popolazione, di ricorrere all'utilizzo dello strumento finanziario del project financing, così che la società scrivente propone l'elaborazione del progetto preliminare corredato dal presente piano economico/finanziario attestante la fattibilità dell'opera e la sua sostenibilità in termini economici e finanziari.



EXAMINAR S.r.l.

OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'Oggetto dell'intervento, come poc'anzi esposto, prevede il completamento del Cimitero del Comune di Francofonte su una specifica area, ubicata all'interno del Cimitero esistente e la conseguente vendita e gestione, quest'ultima per un periodo limitato a dieci anni, delle opere da realizzare.

Il Comune di Francofonte, pertanto, affiderà a soggetti privati la concessione per la costruzione e gestione del completamento del Cimitero esistente, per una durata di dieci anni, attività consistente in prestazioni interdisciplinari di costruzione e di gestione finalizzate a consentire al Comune la rapida realizzazione dell'intervento descritto, fermo restando l'estraneità dell'amministrazione comunale nell'esecuzione delle opere.

Il Comune provvederà a nominare un Responsabile unico del procedimento (R.U.P.) i cui maggiori oneri saranno a carico del concessionario.

La superficie totale destinata, e presso la quale viene proposto l'intervento, è di mq. 4590,00 circa.

L'intervento prevede:

- 1) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (strade, fognature, impianti idrici di pubblica illuminazione e rete elettrica) a servizio delle aree destinate alle cappelle e alle colombaie;
- 2) la realizzazione di 2 strutture per colombaie in c.a. per l'alloggio di n° 1048 loculi di cui 30 concessi gratuitamente al Comune di Francofonte;
- 3) La realizzazione di n° 108 aree da destinare alla costruzione di Cappelle gentilizie

L'opera oggetto del progetto, che dovrà essere cantierabile entro il 2015, verrà completata in 3 anni.

Le vendite che riguarderanno la realizzazione di:

- n. 1048 loculi di cui 30 concessi gratuitamente al Comune di Francofonte;
- n. 108 aree da mq 16.00 x cappelle;

inizieranno immediatamente al fine di acquisire le risorse finanziarie necessarie mediante acconti sulle vendite che i potenziali clienti verseranno all'azienda.

Inoltre a partire dall'anno 2015 e fino alla fine della concessione si effettuerà la gestione dei loculi e delle aree per cappelle gentilizie.



EXAMINAR S.r.l.

ILLUSTRAZIONE DEL PIANO ECONOMICO/FINANZIARIO

INVESTIMENTO

La scheda allegato 1 prevede un investimento di euro 1.345.297,01, oltre IVA, per un totale complessivo di euro 1.494.225,00 importi che si riferiscono alle seguenti voci di spesa:

OPERE EDILI (Colombaie ed aree per edicolefunerarie)	€ 1.050.002,01
OPERE VARIE DI URBANIZZAZIONE	€ 73.880,00
RETE ELETTRICA LAMPADE VOTIVE	€ 23.120,00
IMPREVISTI	€ 36.252,54
PROGETTAZIONE, SPESE AMMINISTRATIVE, SPESE TECNICHE, INDAGINI GEOLOGICHE, ESPROPRI, PUBBLICITA' GARA, COMMISONE AGGIUDICATRICE, RUP, SPESE PREDISPOSIZIONE PROPOSTA	€ 162.042,46
TOTALE	€ 1.345.297,01

Al suddetto importo vanno aggiunti gli anticipi finanziari relativi all'IVA, per complessive euro 148.928,00, importo calcolato applicando la percentuale del 10% sulle opere edili e di urbanizzazione, e del 22% su tutti gli altri costi ad eccezione dei costi per il Rup in quanto trattasi di costi non soggetti ad iva.

L'esigenza finanziaria per la realizzazione della infrastruttura è determinata, pertanto, in complessive euro 1.494.225,00 (IVA compresa), le cui risorse verranno acquisite dalla azienda, fino alla realizzazione delle opere che dovranno essere concluse entro il 2017, nel seguente modo:

FINANZIAMENTO ISTITUTO DI CREDITO	€ 300.000,00
INCASSI SULLE VENDITE NEL CORSO DEI LAVORI	€ 944.225,00
APPORTO MEZZI PROPRI	€ 250.000,00
TOTALE	€ 1.494.225,00

La restituzione dei finanziamenti anticipati da Istituti di credito e precisamente euro 300.000,00 , più gli interessi maturati e riferibili esclusivamente sul finanziamento bancario, avverranno, nel seguente modo:

- 1) Gli interessi passivi verranno pagati all'Istituto di credito per 10 anni, dall'anno di avvio fino alla conclusione della concessione (data di rimborso dell'ultima rata), considerando il periodo di preammortamento, per un importo complessivo di euro ad un tasso medio previsto del 4,226 %;
- 2) Il rimborso della quota capitale attinente la rata di mutuo per complessive euro 300.000,00 avverrà dall'anno 2 anno fino al 10 anno, nelle modalità stabilite dall'istituto di credito, e per 9 anni in rate variabili utilizzando l'ammortamento del mutuo alla francese;

Il Cash Flow, al lordo delle imposte, avrà per tutto il periodo del project, un saldo positivo.

ANALISI DEI COSTI

- a) Ad eccezione dei costi da sostenere per la realizzazione dell'investimento, che sono stati ripartiti nel periodo di concessione, tutti gli altri costi sono previsti nel periodo di competenza.
- b) Dall'anno di avvio sono previsti gli oneri del personale. Per il personale sono previsti gli oneri del CCNL, per la qualifica di assunzione prevista, e gli importi base sono aggiornati annualmente in relazione agli incrementi salariali previsti dalla normativa vigente. Non sono previste spese aggiuntive per lavoro straordinario.
- c) Le spese telefoniche, attinenti alla gestione ordinaria sono stimati a regime in euro 800,00 mentre i costi di energia elettrica sono stati stimati tenendo conto delle lampade votive attivate negli anni. In particolare è stato stimato un costo annuo a lampada votiva di circa 2,5 euro oltre i costi generali dell'impianto di illuminazione. Si specifica che, relativamente all'energia elettrica, essi sono in aggiunta ai costi di realizzazione dell'opera già previsti nell'ambito dei costi di energia elettrica di cantiere. E' stato previsto anche un costo annuo di consumi di acqua pari a 0,60 euro per ogni posto occupato oltre i costi generali dell'impianto idrico.

- d) Dall'anno di avvio e fino alla conclusione sono previste spese di manutenzione ordinarie quantificate in 2,5 euro l'anno in funzione delle lampade votive attivate. Inoltre sono previsti interventi n. 4 servizi annuali di pulizia straordinaria ogni anno a partire dal 1 anno e fino alla conclusione della concessione per un importo annuo di euro 14.000,00.
- e) Infine sono previsti ulteriori costi di gestione e amministrativi a regime per un totale di 18.000 euro (consulenze fiscali, amministrative, legali, assicurative ecc)

ANALISI DEI RICAVI

L'azienda realizzerà i ricavi sin dall'anno di avvio.

I primi incassi si avranno con la stipula dei contratti quando il progetto diventerà cantierabile, mediante l'incasso di acconti sulle future vendite.

I ricavi delle vendite delle opere si realizzeranno nell'intero periodo di durata della concessione, così come i ricavi della gestione;

L'azienda ha in programma di realizzare, dalla vendita dei manufatti, i seguenti importi:

- 1) Dai loculi, per un numero complessivo di 1018 per un prezzo unitario di euro 2.000,00, complessivi euro 2.036.000,00, oltre IVA
- 2) Dalle aree da mq 16,00 per cappelle gentilizie, da realizzare per un numero complessivo di 108 per un prezzo al mq di euro 400,00, complessivi euro 691.200,00, oltre IVA

A tale attività di vendita occorre aggiungere anche i ricavi scaturenti dalla gestione che, come sopra specificato, i primi realizzi si avranno dall'anno di avvio, per importi intorno a complessive euro 140.000,00, importi che si incrementano fino all'anno di conclusione intorno ad euro 190.000,00, importi che subiranno adeguamenti in relazione all'andamento del costo della vita (ISTAT).

Si prevedono, pertanto, incassi complessivi per euro 4.450.049,00 oltre IVA, importi da imputare alle seguenti gestioni:

- Gestione Vendite euro 2.727.200,00 oltre IVA;
- Gestione manutenzione, pulizia e lampade votive euro 1.655.289,00, oltre IVA
- Contratti di allaccio €. 67.560,00, oltre IVA

ANALISI ECONOMICA DEL PROGETTO E DEL RISULTATO DI PERIODO

Il progetto prevede dei flussi economici intesi quali saldo tra ricavi e costi di segno positivo dal quinto anno successivo all'inizio lavori.

In dettaglio si prevedono i seguenti risultati economici, previsti sempre al netto delle imposte, e precisamente.

- 1° anno -34.825
- 2° anno -29.337
- 3° anno -18.903
- 4° anno 35.599
- 5° anno 68.709
- 6° anno 102.983
- 7° anno 139.160
- 8° anno 169.831
- 9° anno 208.103
- 10° anno 208.606



EXAMINAR S.r.l.